

**Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”  
z działalności w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2019 r.**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działał w składzie ośmioosobowym.

W omawianym okresie skład Rady Nadzorczej był następujący.

1. Pan Dobiesław Rzemieniewski - przewodniczący;
2. Pan Roman Kawecki - zastępca przewodniczącego;
3. Pani Krystyna Bilka - sekretarz;
4. Pani Grażyna Halama;
5. Pan Adam Malinowski;
6. Pan Jan Sawicki;
7. Pan Krzysztof Śmietanka
9. Pani Danuta Seheń.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona Komisję Rewizyjną, która działała w składzie:

1. Pani Danuta Seheń - przewodnicząca;
2. Pan Adam Malinowski - członek;
3. Pan Krzysztof Śmietanka - członek.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza spotykała się dziewięciokrotnie, a więc pomijając okres wakacyjny, co miesiąc. Tak duża częstotliwość posiedzeń związana była z dużą intensywnością działań Spółdzielni w tym okresie.

Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a protokoły są dostępne na stronach internetowych Spółdzielni.

W trakcie wszystkich posiedzeń Rada Nadzorcza dysponowała quorum niezbędnym do podejmowania wiążących uchwał. W częściach otwartych spotkań uczestniczyli także członkowie Zarządu i Administracji, a niekiedy także księgowość, biegły rewident i inspektor nadzoru prowadzonej przez Spółdzielnię inwestycji.

Poza posiedzeniami członkowie prezydium Rady odbywali liczne spotkania konsultacyjne z Prezesem Zarządu w sprawach dotyczących bieżącego zarządu Spółdzielnią oraz prowadzonych przez nią postępowań ofertowych, inwestycyjnych, administracyjnych i sądowych, a także kwestii finansowych. W spotkaniach tych uczestniczyły też inne osoby (księgowo, przedstawiciel wykonawcy prowadzonej przez Spółdzielnię modernizacji). Spotykali się także z radcą prawnym oraz urzędnikami instytucji zajmujących się sprawami zgłaszanymi przez Spółdzielnię. Uczestniczyli także w pracach grupy roboczej powołanej do opracowania nowego statutu Spółdzielni.

W okresach pomiędzy posiedzeniami część pilnych kwestii omawianych była także w trybie obiegowym, z wykorzystaniem poczty elektronicznej.

Każdy istotny w ocenie Rady Nadzorczej temat, zależnie od jego specyfiki, kończył się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownej uchwały lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanej sprawy.

W okresie pomiędzy obecnym a poprzednim corocznym Walnym Zgromadzeniem odbyły się także trzy dodatkowe Walne Zgromadzenia (5 września i 29 października 2018 r. oraz 16 stycznia 2019 r.), w których przygotowaniu uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej.

Najważniejsze sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie były następujące.

1. Opracowanie projektu nowego statutu Spółdzielni.
2. Opracowanie propozycji dotyczącej najwyższych kwot zobowiązań jakie może zaciągnąć Zarząd.
3. Remont elewacji budynków Spółdzielni.
4. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.
5. Ujednoczenie ksiąg wieczystych.
6. Scalenie gruntów.
7. Roczny Plan Gospodarczy na 2019 r.
8. Stan finansów Spółdzielni.
9. Strona internetowa Spółdzielni.
10. Nowe zasady opłat miesięcznych za eksploatację lokali.
11. Audyt finansów Spółdzielni.
12. Obsługa prawna Spółdzielni – wybór nowej kancelarii prawnej.
13. Przekształcenia własnościowe w świetle zmian w prawie, które weszły w życie 1 stycznia 2019 r.
14. Stan zieleni wokół budynków.
15. Optymalizacja opłat miesięcznych za użytkowanie lokali.

Oprócz powyższych zagadnień Rada Nadzorcza w dniu 15 maja 2019 r. zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018. Szczegóły bilansu i Rachunku Zysków i Strat znajdują się w sprawozdaniu Głównej Księgowej.

Coroczne sprawozdania finansowe oraz wybrane pozycje po stronie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię zostały szczegółowo przebadane przez Komisję Rewizyjną. W wyniku tego badania Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem Spółdzielni. Sposób zarządzania uznano za prawidłowy, a sytuację finansową Spółdzielni za dostatecznie stabilną. Szczegółowe sprawozdanie ze swoich prac Komisja Rewizyjna przedstawiła Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniu w dniu 15 maja 2019 r.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej zamykają się następującymi najważniejszymi spostrzeżeniami.

1. Zatrzymano spadek zysków notowany od 2016 roku, co jest wynikiem skalkulowania realnych kosztów utrzymania budynków i terenu Spółdzielni. Dzięki temu urealniono comiesięczne opłaty wnoszone przez mieszkańców. Obecnie cały czas trwają działania umożliwiające ich obniżanie (bądź utrzymanie na niezmiennym poziomie, mimo wzrostu kosztów zewnętrznych) bez wpływu na standard utrzymania posesji i kondycję finansową Spółdzielni.
2. W dniu 31 sierpnia 2018 r. zakończono inwestycję związaną z termomodernizacją budynków nr 12, 14 i 16 oraz odświeżeniem pawilonu nr 18.
3. Zgodnie z umową podpisaną z Kancelarią Biegłych Rewidentów I. J. Konieccy w kwietniu odbyło się badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r. Wynikiem badania jest opinia biegłego rewidenta. Nie stwierdzono kosztów, które są niepowiązane z działalnością Spółdzielni, poniesione koszty eksploatacji są zgodne z zapisami umów, nie stwierdzono błędów w kwalifikacji kosztów do gospodarki zasobami mieszkaniowymi

i działalności gospodarczej. Przeprowadzona analiza porównawcza kosztów rodzajowych w latach 2017 i 2018 dowodzi, iż są one stabilne.

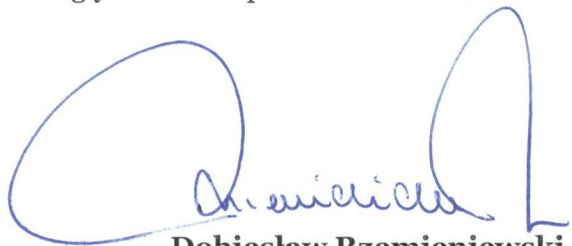
4. Działalność gospodarcza w latach 2016 – 2018 zamykała się zyskiem netto, przeznaczonym na działalność statutową Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” prowadzi działania mające na celu umożliwienie przekształcenia użytkownika wieczystego we własność.
6. Poziom zadłużenia mieszkańców na koniec roku wynosił 50 420 zł co stanowi ok. 5% przychodów netto.
7. Komisja Rewizyjna wniosła o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz wniosła o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu za 2018 rok.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej w omawianym okresie sprawowali swoje funkcje społecznie.

W dniu dzisiejszym wygasa mandat Pani Grażyny Halamy, Pana Adama Malinowskiego, Pana Dobiesława Rzemieniewskiego oraz Pana Jana Sawickiego, przy czym Pani Grażyna Halama może kandydować na drugą kadencję.

Dziękuję wszystkim członkom Rady Nadzorczej za ich udział w pracach w minionym roku. W dzisiejszych wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej wskazane jest zgłoszenie co najmniej pięciorga kandydatów, aby Rada mogła pracować przez kolejny rok w pełnym składzie.

W imieniu Rady Nadzorczej składam podziękowania Zarządowi Spółdzielni oraz Administracji i zwracam się do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” o przyjęcia bilansu Spółdzielni oraz rachunku zysków i strat za rok 2018 oraz podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia zysku za ubiegły rok w sposób zarekomendowany przez Radę Nadzorczą.



**Dobiesław Rzemieniewski**  
**Przewodniczący Rady Nadzorczej**